

商業租戶資源指南

指南 1: 商業租賃概要

- 認識商業租約
- 法例和規管保障

一：商業租戶基礎知識

什麼是「商業租戶」??

商業租戶是指租用非住宅空間且並不居住於該空間的人士或機構。租賃雙方為租戶(「承租人」)和房東(「出租人」)¹。

「商業」租戶可以是商戶、非牟利機構、社企、社區組織或政府組織等。「商業」是指非住宅空間，而非租戶所進行的活動。

資源指南概覽

- 指南 1 商業租賃概要
- 指南 2 商業租契協商
- 指南 3 搬遷及尋找新址
- 指南 4 重建時間表及程序
- 指南 5 辦理市政府許可證及牌照
- 指南 6 支援、資源及詞彙表

封面圖片: Graeme Jones

商業租戶享有的法例和規管保障

作為商業租戶，您和房東之間的租契明確了租賃的條款及條件。我們強烈建議應尋求專業協助以達成對您最為有利的租契。您可以在[指南 6: 支援、資源及詞彙表](#)中找到更多有關如何尋求專業協助的資訊，以及在[指南 2: 商業租契協商](#)中了解如何進行租賃合同協商。

商業租契的依據：

- 商業租約法
- 合約法

商業租約法

卑詩省的《商業租約法》包含解決您和房東之間的問題和糾紛的方法。《商業租約法》提供的法例或規管保障與住宅租約法案有所不同。這是因為商業租契一般被視為合約，其條款經過房東及租戶協商已達成共識。

根據市場情況，商業租戶在協商新租契時可以有協商能力。

[有關去哪裡尋求支援的更多資訊](#)

[有關如何進行租契協商的更多資訊信](#)

合約法

商業租契受合約法管轄，這類法例涉及二人或多於二人就特定目的訂立具法律約束力的協議。商業租契受卑詩省政府規管²。

省政府不要求商業租契採用標準的格式或範本，因此每項租契可以透過房東和租戶自行商議。房東一般會把標準格式的租契交給租戶簽字。我們強烈建議簽署之前應就協商和草擬租契條款獲取專業意見(同時參閱[指南 2: 商業租契協商](#))。

¹本指南中的「物業業主」及「房東」可互相替代，均用以描述出租空間的人士。

²卑詩省實行「普通法」系統，即會參考「判例法」(過往案例的判決)對法律爭議作出裁決。

作為商業租戶，為什麼溫哥華市政府對您很重要？

溫哥華市政府是商業場所的規管者。

如果您在溫哥華市營商，您必須：

- 符合土地用途分區、建築物、泊車、標誌、戶外座位區及其他規例的要求。
- 符合與食物及酒精類供應相關規例的要求。
- 申領所需的許可證及牌照，並支付適當費用。
- 申領營業牌照(如果您經營商業)。[營業牌照概覽](#)。



更多詳情，請參閱[指南 5: 辦理市政府許可證及牌照](#)。

溫哥華市政府不會幫助您進行租契協商、解決糾紛或在您被驅逐時介入。但市政府可以透過以下方式間接支援本地商戶：

- [商業促進會 \(BIA\) 計劃](#) 提供有關本地市場資訊的豐富資源。
- [小企業商業翻新中心 \(CRC\)](#) 提供翻新協助。
- [商業通訊及支援辦事處 \(BCSO\)](#) 為重開規範及業務支援計劃提供單一聯絡點。
- 市政府網站亦提供其他資訊，例如[許可證及牌照資料](#)及[創業或拓展業務指南](#)。

同時參閱：

- [指南 2: 商業租契協商](#)
- [指南 3: 搬遷及尋找新址](#)
- [指南 4: 重建時間表及程序](#)
- [指南 5: 辦理市政府許可證及牌照](#)
- [指南 6: 支援、資源及詞彙表](#)

如果您經營餐飲，請注意除了溫哥華市政府許可證外，溫哥華沿岸衛生局亦會發出[餐飲服務許可證](#)。



我們強烈建議您就任何有關租約和搬遷的問題尋求專業意見。有關如何獲得支援的其他資訊，請參閱[指南 6: 支援、資源及詞彙表](#)。

請注意：本指南旨在為營運者提供協助和服務，不應當作為法律或其他專業意見。

市政府職員建議您在有需要時尋求合適意見。